

3. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

Teritorijų planavimo dokumentas (TPD): **Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimas žemės sklype J. Janonio g. 25, Palangoje**

TPD Nr. sistemoje: **K-VT-25-22-79.**

Planavimo organizatorius: Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Vytauto g. 112, LT-00153 Palanga, tel. 8-460-41402, faks. 8-460-40217.

Planavimo iniciatorius: D.T., V.T.

TPD rengėjas: UAB „Vakarų regiono projektai“, Vytauto g. 120-7, Palanga. Tel.: 8 698 83701, el. paštas: info.vrp@gmail.com. Projekto vadovas: architektas Rimvydas Griškys, atestato Nr. A 951.

Projekto finansavimo šaltinis: projektavimo darbai finansuojami planavimo iniciatorių lėšomis.

Planuojama teritorija / plotas: Žemės sklypas J. Janonio g. 25, Palangoje / 0.1204 ha.

TPD uždaviniai – detalizuojant Palangos miesto bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus, suplanuoti optimalų planuojamos teritorijos inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą, nurodyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, numatyti priemones gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldui išsaugoti ir naudoti.

Planavimo tikslai – optimalios urbanistinės struktūros numatymas, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, nekeičiant naudojimo būdo, žemės sklypo padalinimo galimybės nagrinėjimas, Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano, patvirtinto Palangos miesto tarybos 2000 m. gegužės 25 d. sprendimo Nr. 32 1 punktu, koregavimas žemės sklype J. Janonio g. 25, Palangoje.

Planavimo pagrindas – Palangos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. lapkričio 23 d. įsakymas Nr. A1-1690.

3.1. PAGRINDINIAI SPRENDINIAI

Įvertinus gautas planavimo sąlygas, planavimo organizatoriaus ir iniciatoriaus pageidavimus, planuojamos teritorijos urbanistines-architektūrines sąlygas, gamtos vertybių apsaugą, šiai teritorijai galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, planuojamoje teritorijoje numatoma:

- Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano, patvirtinto Palangos miesto tarybos 2000 m. gegužės 25 d. sprendimo Nr. 32 1 punktu, koregavimas žemės sklype J. Janonio g. 25, Palangoje.
- Teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, – žemės naudojimo būdas (nekeičiamas), užstatymo intensyvumo, užstatymo aukščio, užstatymo tankio nustatymas ir kt.. – reglamentai aprašyti aiškinamojo rašto dalyje (3.2 sk.).
- Nagrinėjama žemės sklypo padalinimo galimybė, – suformuojami du žemės sklypai esamo žemės sklypo sąskaita (3.2 sk.).
- Numatoma optimali urbanistinė struktūra, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas, - inžinerinių tinklų prisijungimas prie esamų bendramiestinių tinklų pagal technines sąlygas; - įrengti privažiavimus, automobilių stovėjimo vietas spręsti sklypo ribose. – aprašyta aiškinamojo rašto dalyje (3.4 ir 3.5 sk.).
- Nurodomos specialios žemės naudojimo sąlygos vadovaujantis 2020-01-01 įsigaliojusio Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06 Nr. XIII-2166).

3.2. TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REGLAMENTAI:

Planuojama teritorija,plotas:	Ž. skl. J. Janonio g. 25, Palanga (Kadastrinis Nr.2501/0028:49), 0.1204 ha.	
Žemės sklypo Nr. Projekte:	1.	2
Planuojama (koreguojama) teritorija, pagal koreguojamąjį <i>Palangos miesto centrinės dalies detalų planą (patv. Palangos m. tarybos 2000-05-25 spr. Nr.32, 1p.)</i> , pažymėta kaip sklypas Nr.7, kvartale Nr. U50.		
Žemės sklypo plotas (esamas):	604 m²	600 m²
Pagal Palangos m. sav. tarybos 2002-03-28 sprendimą Nr. 44 (2007-07-26 Palangos m. sav. tarybos sprendimo Nr. T2-149 redakcija), patvirtinti naujai formuojamų sklypų minimalūs dydžiai Palangos miesto centrinėje dalyje, kvartale tarp S.Dariaus ir S.Girėno g. – Klaipėdos pl. – Žvejų g. – 6 arai.		
Žemės naudojimo tipai (koreguojamas/tikslinamas):	GC- mišri centro teritorija	GC- mišri centro teritorija
Pagal koreguojamąjį Palangos miesto centrinės dalies detalų planą (toliau <i>CD DP</i>) žemės naudojimo tipai nenurodyti. Pagal <i>Palangos miesto bendrąjį planą(2008m)</i> (toliau <i>BP</i>), - planuojama teritorija (J. Janonio g. 25, Palanga) patenka į P8 kvartalo (modernizavimas) „Intensyvaus užstatymo mišrios gyvenamosios teritorijos“, su galimu „Kurorto centro ir kurorto pacentrių“ reglamentų taikymu (Miesto centro plėtos po 2015 metų teritorijoje). Rengiamu TPD planuojama teritorija priskiriama Mišriai centro teritorijai, nes žemės sklypas J. Janonio g. 25 yra Palangos m. centrinėje dalyje.		
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (esama):	KT - kitos paskirties žemė;	KT - kitos paskirties žemė;
Žemės sklypo naudojimo būdai (esamas):	G1 – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	G1 – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
Užstatymo tipas (esamas):	su – sodybinis užstatymas (esamas pagal Palangos m. CD DP, nekeičiamas)	su – sodybinis užstatymas (esamas pagal Palangos m. CD DP, nekeičiamas)
Pastatų aukštų skaičius (koreguojamas/tikslinamas):	Gyvenamajam pastatui: Nuo 1 iki 2 aukštų Pagalbinio ūkio pastatui: Nuo 1 iki 1 aukšto su mansarda	Gyvenamajam pastatui: Nuo 1 iki 2 aukštų
Pagal BP, U2 teritorijoje pastatų aukštingumą reglamentuoja U2 teritorijos specialusis ar detalusis planai. Pagal <u>koreguojamąjį</u> <i>Palangos m. CD DP</i> aukštų skaičius < 2 su panaudojama mansarda. Esamas pastatų aukštų skaičius: Gyvenamasis pastatas – 1 aukšto su mansarda, ūkinis pastatas – 1 aukšto su mansarda. <i>Pagal Palangos miesto istorinės dalies (unikalus KVR kodas 12613, buvęs kodas U2) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialųjį planą</i> (patvirtintas 2016 04 11 Lietuvos Respublikos kultūros ministro įsakymu Nr. ĮV-309) (toliau <i>SP</i>) planuojama teritorija patenka į vizualinės apsaugos pozonio V2 teritoriją, kurioje numatytas maksimalus leistinas statinių aukštis: ≤5a. (Pastaba. Ši nuostata netaikoma esamiems, viršijantiems aukščio reglamentą, pastatams, taip pat pastatams, kuriems iki šio plano patvirtinimo teisės aktų nustatyta tvarka išduoti statybą leidžiantys dokumentai). Atsižvelgiama į artimiausio planuojamai teritorijai galiojančio TPD (Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimas žemės sklype J.Janonio g.27, Palangoje (patv. 2017-03-08, T00079925)) sprendinius, pagal kurį nurodytas statinių aukštų skaičius nuo 1 iki 2 aukštų su mansarda.		
Leistinas pastatų aukštis: (proj./ koreguojamas)	Gyvenamosios paskirties pastatui: 10 m (altitudė 17.80m) Pagalbinio ūkio pastatui: 8,5 m (altitudė 16.30m)	10 m (altitudė 17.80m)
Pagal BP, U2 teritorijoje pastatų aukštingumą reglamentuoja U2 teritorijos specialusis ar detalusis planai. Pagal <u>koreguojamąjį</u> <i>Palangos m. CD DP</i> maksimalus aukštis metrais iki kraigo <12m, maks. aukštis metrais iki karnizo <8m. Pagal <i>SP</i> leistinas pastatų aukštis – ≤16m (Pastaba. Ši nuostata netaikoma esamiems, viršijantiems aukščio reglamentą, pastatams, taip pat pastatams, kuriems iki šio plano patvirtinimo teisės aktų nustatyta tvarka išduoti statybą leidžiantys dokumentai). Esamas pastatų aukštis: Gyvenamojo pastato aukštis ≈9.12m (išskaičiuotas pagal žemės sklypo topografinį planą, kai esama gyvenamojo pastato kraigo altitudė = 16.84m (žr. <i>J.Janonio g. aukščių schemą</i>) ir vidutinė žemės altitudė prie pastato = (aukščiausia 7.75+ žemiausia 7.68):2≈ 7.72m). Ūkinio pastato aukštis ≈7 m. Atsižvelgiama į artimiausio planuojamai teritorijai galiojančio TPD (Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimas žemės sklype J.Janonio g.27, Palangoje (patv. 2017-03-08, T00079925)) sprendinius, pagal kurį H=9.80m (altitudė19.80m). (≈10m) Atsižvelgiama į kitų J.Janonio gatvėje išsidėsčiusių pastatų aukštingumą (<i>žiūrėti urbanistinę analizę</i>), kai Jūrės g. 25 sklype pastato aukštis 10 m, bei kai J.Janonio g. 31 sklype pagal galiojantį TPD (T00084650) numatytas pastato aukštis 10m.		
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas (UT): (koreguojamas)	35%	30%

Įvertinant nuosavybės dokumentus, esamas pastatais užstatytas plotas yra 209,90 m² (kai gyvenamojo namo užstatytas plotas yra 145,80m² ir ūkinio pastato – 64,10m²), tai sudaro 34,75% (≈35%) nuo formuojamo sklypo Nr.1 ploto 604m². Pagal koreguojamąjį <i>Palangos m. CD DP</i>, sklypo užstatymo tankis priklausomai nuo sklypo dydžio priimamas ne daugiau 50% nuo nurodytų dydžių RSN „Miestų ir gyvenviečių sodybos“ (1 lentelė) Tuo atveju jei esamas užstatymo tankis viršija šiuos reikalavimus, rekonstruojant pastatus jis nedidindamas. – RSN 151-91 „Miestų ir gyvenviečių sodybos“ nebegalioja nuo 2004-03-05. Galiojantis teisės aktas, kuriame nustatyti maksimalūs sklypo užstatymo tankio dydžiai - STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ (9 priedas), pagal kurį 604m² ploto sklypui maksimalus UT = 34,933% (≈35%) , 600m² ploto sklypui maksimalus UT = 35% - Pagal Palangos m. CD DP 50% nuo paskaičiuoto UT pagal STR sudaro 17,5%. - <i>Rengiamu TPD koreguojami Palangos m. CD DP sprendiniai planuojamoje teritorijoje.</i> Artimiausio planuojamai teritorijai (gretimybėje) galiojančio TPD (Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimas žemės sklype J.Janonio g.27, Palangoje (patv. 2017-03-08, T00079925)) sprendiniuose 610m² ploto sklypui UT nustatytas 30%. Vadovaujantis gamtinio karkaso nuostatais [11p.], Gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto, <...>. Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais atskirųjų ir priklausomųjų želdynų normos didinamos ne mažiau kaip 10 procentinių punktų. - Formuojami žemės sklypai patenka į <i>degraduoto gamtinio karkaso</i> teritoriją (S) (žr. ištrauką iš Palangos m. bendrojo plano).		
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas (UI): (koreguojamas)	0.5 (<i>esamas</i>)	0.4
Įvertinant nuosavybės dokumentus, esamų pastatų bendras plotas yra 312,42 m² (kai gyvenamojo namo bendras plotas yra 221.82m² ir *ūkinio pastato 90.6m²), tai visų esančių pastatų patalpų bendro ploto santykis su sklypo Nr.1 plotu: 312,42m²:604m²=0.51725 ≈0.5. *Ūkinio pastato bendras plotas paskaičiuotas pagal užsakovo pateiktą pastato planą, kai garažo patalpa 36m²+sandėliuko 7.80m²+mansardos patalpa 46,8m²=90,6m². Pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, 9 priedo 1 punkto nuostatus maksimalus sklypo užstatymo intensyvumas yra 0,4, vienbučio blokuoto užstatymo tipo, kai namai statomi atskiruose sklypuose – 0,8, išskyrus atvejus, kai teritorijų planavimo dokumentuose užstatymo intensyvumas nustatytas mažesnis, bei pagal 9 priedo 1³ pastabą, miestų centruose UI gali būti didesnis nei 0.4 (jei nustatyti teritorijų planavimo dokumentuose). Artimiausio planuojamai teritorijai (gretimybėje) galiojančio TPD (Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimas žemės sklype J.Janonio g.27, Palangoje (patv. 2017-03-08, T00079925)) sprendiniuose UI nustatytas 0,6. Pagal BP, Intensyvaus užstatymo mišriose gyvenamosiose teritorijose max UI – 0,8, taikant „Kurorto centro, kurorto pocentrių“ reglamentus (Miesto centro plėtros po 2015 metų teritorijoje), max UI gyvenamosios paskirties sklypuose ≤1,0, bei nurodyta, kad U2 teritorijoje užstatymo intensyvumą reglamentuoja U2 teritorijos specialūs ar detalūs planai. Pagal SP leistinas užstatymo intensyvumas neregamentuotas. Pagal koreguojamąjį <i>Palangos m. CD DP</i>, sklypo užstatymo intensyvumas siūlomas < 0.3. - <i>Rengiamu TPD koreguojami Palangos m. CD DP sprendiniai planuojamoje teritorijoje.</i>		
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (esamas):	35%	35%
<i>Atsižvelgiant į LR AM 2007-12-21 įsakymą Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, kur Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto gamtinio karkaso teritorijose, Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose - 35%.</i>		
Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017)	6.1. Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai. 6.2. Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai. 7.17. Pagalbinio ūkio paskirties pastatai. 9. Inžineriniai tinklai. 12. Kitos paskirties inžineriniai statiniai	6.1. Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai. 6.2. Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai. 9. Inžineriniai tinklai. 12. Kitos paskirties inžineriniai statiniai
Pagal žemės naudojimo būdų turinio aprašą (patvirtintą LR žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro 2005-01-20 įsakymu Nr. 3D-37/D1-40), inžineriniams tinklams skirti žemės sklypai, kurių naudojimo būdas – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), bei Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypai, skirti vieno (6.1.) ar dviejų (6.2.) butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio (7.17.) paskirties pastatais. Rengiamu TPD, inžineriniai tinklai (9.) nurodomi kaip priklausiniai, kurie reikalingi teritorijos pastatų eksploatacijai. Kitos paskirties inžineriniai statiniai (12) – [...] kiti inžineriniai statiniai, neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo, kurie tarnauja pagrindiniam daiktui (tvoros, kiemo aikštelės, [...], stoginės, pavėsinės, atraminės sienelės, [...], aplinkos tvarkymo elementai ir panašiai).		
Servitutai (proj.) :	215 (87m²) 92 (8m²)	115 91
Rengiamu TPD siūlomi servitutai:		

Servituto zona brėžinyje SI.1:

215. Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas); - *tarnauja formuojamam sklypui Nr.2, servituto paskirtis patekti į suformuotą sklypą Nr.2 per suformuotą sklypą Nr.1.*

115. Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas); - *viešpatauja suformuotame sklype Nr.1, servituto paskirtis patekti į suformuotą sklypą Nr.2 per suformuotą sklypą Nr.1.*

Servituto zona brėžinyje SI.2:

92. Kiti servitutai (tarnaujantis daiktas); - *tarnauja formuojamam sklypui Nr.2, servituto paskirtis prieiti bei aptarnauti pastatą, jei jis būtų prie sklypo ribos.*

91. Kiti servitutai (viešpataujantis daiktas); - *viešpatauja suformuotame sklype Nr.1, servituto paskirtis prieiti bei aptarnauti pastatą, jei jis būtų prie sklypo ribos*

Pastabos:

- Vadovaujantis Civilinio kodekso (4.124 straipsnis) (toliau - CK) nustatyta tvarka servitutą gali nustatyti įstatymai, sandoriai ir teismo sprendimas, o įstatymo numatytais atvejais - administracinis aktas.
- Inžinerinius tinklus eksploatuojančioms įmonėms teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, aptarnauti jas bei jomis naudotis sudarius su žemės savininkais galimas servitutų nustatymas.
- Rengiamu teritorijų planavimo dokumentu siūlomi servitutai gali būti nustatomi/tikslinami/įregistruojami sandoriu techninių projektų rengimo metu, teisės aktų nustatyta tvarka arba kadastrinių matavimų metu.
- Servitutai nustatomi statomų, esamų bei perkeliamų inžinerinių tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose. Privačioje žemėje servitutai nustatomi sudarant sutartis su žemės savininkais, valstybės ar savivaldybės valdomoje žemėje servitutai nustatomi administraciniu aktu. Servitutus nustatant sudarius atitinkamas sutartis, visas sutarties sudarymo, jos įregistravimo ir kitas išlaidas dengia žemės savininkas arba kitas suinteresuotas asmuo.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
(esamos/ planuojamos)

165 (604m²); 119 (604m²); 120(604m²). 106(53m²), 109(10m²), 101 (12m²), 149 (81m²).

165 (600m²); 119 (600m²); 120 (600m²). 148 (87m²), 101 (21m²), 149 (22m²).

165. AERODROMO APSAUGOS ZONOS (III skyrius, pirmasis skirsnis) (esamas). – Planuojama teritorija patenka į Palangos aerodromo apsaugos zoną „D“.

119. KULTŪROS PAVELDO OBJEKTŲ IR VIETŲ TERITORIJOS, JŲ APSAUGOS ZONOS (V skyrius, pirmasis skirsnis) (esamas). - Planuojama teritorija patenka į valstybės saugomos moksliniam pažinimui kultūros vertybės Palangos senojo miesto vieta (u.k. 17139) teritoriją, bei į valstybės saugomos viešam pažinimui ir naudojimui kultūros vertybės Palangos miesto istorinė dalis (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 12613) vizualinės apsaugos pozonį.

120. POŽEMINIO VANDENS VANDENVIEČIŲ APSAUGOS ZONOS (VI skyrius, vienuoliktas skyrius) (planuojamas). – Pagal žemės gelmių registro duomenis planuojama teritorija patenka į Palangos I, Palangos II, Palangos III vandenviečių (I grupės) apsaugos zonos cheminės taršos apribojimo 3-iosios (b sektorius) apsaugos juostą).

106. ELEKTROS TINKLŲ APSAUGOS ZONOS (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
(esamas registruotas 0.0053 ha ploto apribojimas sklype J.Janonio 25, esami tinklai išsidėstę suformuotame sklype Nr.1)

148. ŠILUMOS PERDAVIMO TINKLŲ APSAUGOS ZONOS (III skyrius, dviliktasis skirsnis).
(esamas registruotas 0.0087 ha ploto apribojimas sklype J.Janonio 25, esami tinklai išsidėstę suformuotame sklype Nr.2)

109. SKIRSTOMŲJŲ DUJOTIEKIŲ APSAUGOS ZONOS (III skyrius, šeštasis skirsnis)
(esamas registruotas 0.0010 ha ploto apribojimas sklype J.Janonio 25, esami tinklai išsidėstę suformuotame sklype Nr.1)

101. VIEŠŲJŲ RYŠIŲ TINKLŲ ELEKTRONINIŲ RYŠIŲ INFRASTRUKTŪROS APSAUGOS ZONOS (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 0.0078 ha. (esamas)
(esamas apribojimas registruotas sklype J. Janonio g. 25, esami tinklai išsidėstę suformuotuose sklypuose Nr.1 ir Nr.2)

149. VANDENS TIEKIMO IR NUOTEKŲ, PAVIRŠINIŲ NUOTEKŲ TVARKYMO INFRASTRUKTŪROS APSAUGOS ZONOS (III skyrius, dešimtas skirsnis), 0.0162 ha
(esamas apribojimas registruotas sklype J. Janonio g. 25, esami tinklai išsidėstę suformuotuose sklypuose Nr.1 ir Nr.2)

* Inžinerinių tinklų apribojimai, jų plotai planuojamos teritorijos viduje gali būti tikslinami/ nustatomi nutiesus / pertvarkius inžinerinius tinklus, bei teisės aktų nustatyta tvarka ar kadastrinių matavimų metu.

* Specialios žemės naudojimo sąlygos planuojamai teritorijai nustatomos **vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019-06-06 Nr. XIII-21, įsigaliojusio 2020-01-01) pagrindu parengtu nauju NTR teisės tipo 55 potipių klasifikatoriumi**, kodai nurodyti pagal Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų ir Teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, lyginamąją lentelę.

PAPILDOMI REIKALAVIMAI:	a, b	a, b
a- urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai, teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai: Žemės sklypo užstatymui papildomus architektūrinius ir urbanistinius reikalavimus nustato miesto vyriausiasis architektas. Architektūrinė išraiška derinama prie Palangos miestui būdingo užstatymo, atsižvelgiant į gretimybes. Stogai dvišlaičiai arba keturšlaičiai. Tradicinių konstrukcijų bei apdailos medžiagų taikymas. Pastatų fasadų apdailai naudojamos įvairios tradicinės medžiagos - medis, tinkas, apdailinė plyta ir t.t. Sklype Nr.1 gali būti vienas vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas ($H \leq 10m$) ir vienas pagalbinio ūkio paskirties pastatas ($H \leq 8,5m$). Gyvenamosios paskirties pastato tūris dominuojantis. Paliekama esama užstatymo linija iš J.Janonio g. (galimas stogų išsikišimas nepažeidžiant teisės aktų). Sklype Nr.2 gali būti vienas vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas ($H \leq 10m$). Išoriniam aptvėrimui naudoti ažūrinę tvorą iki 150 cm, arba žymėti sklypo ribas želdiniais. Planuojamoje teritorijoje draudžiama statyti, laikyti ir naudoti vagonėlius, konteinerius, nebenaudojamas transporto priemonės ir kitus kilnojamuosius objektus, įrenginius, laikinų statinių statyba galima privačiuose sklypuose jei neviršijama leistina žemės sklypo užstatymo tankio rodiklio reikšmė, laikino statinio užstatymo plotas prilyginamas pastatais užstatytam plotui. b - gamtos, saugomų teritorijų ir kultūros paveldo apsauga: Planuojama teritorija patenka į Palangos miesto istorinės dalies (unikalus vertybės kodas kultūros vertybių registre 12613) pripažintos saugoti viešajam pažinimui ir naudojimui vizualinės apsaugos pozonį, ir į kultūros paminklo Palangos senojo miesto vietos (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 17139) teritoriją, pripažintą saugoti moksliniam pažinimui (LR Kultūros ministro 2005 04 29 įsakymas Nr. IV-190) (Žin., 2005, Nr.58-2034). Nepažeisti minimų kultūros vertybių nustatytų apsaugos tikslų ir vertingųjų savybių. Planuojamoje teritorijoje, prieš vykdant bet kokius grunto judinimo darbus, <u>būtinai archeologiniai tyrimai</u>. Vadovautis LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo nuostatomis (Žin., 2004, Nr. 153-5571, su vėlesniais pakeitimais) ir Paveldo tvarkybos reglamento PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ (Žin., 2011, Nr. 109-5162) nuostatomis. *Planavimo darbų programoje (2022-01-27, Nr. (4.1.E) A1-119) 8 punktu 8.1. papunkčiu nurodyta nustatyti papildomus aplinkosaugos, klimato kaitos poveikio švelninimo ir atsparumo ekstremaliems klimato reiškiniams stiprinimo, kraštovaizdžio, gamtos apsaugos priemonės. – Rengiamu TPD kenksminga veikla nenumatoma, todėl ir minėtos priemonės nenustatomos. Esamame vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklype (J.Janonio 25, Palanga) numatomas žemės sklypo padalinimas, nustatant teritorijos naudojimo reglamentus, nekeičiant žemės naudojimo būdo (žr. <i>planavimo tikslus</i>), tad poveikis aplinkai, klimato kaitai, ekstremaliems klimato reiškiniams, kraštovaizdžiui ir gamtai numatomas neutralus. Svarbu užtikrinti teisės aktais pagrįstais nustatomus reglamentus, kaip priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis sklype, - Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto gamtinio karkaso teritorijose Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose - 35%; - Nurodyta aiškinamajame rašte ir brėžinyje. *Planavimo darbų programoje (2022-01-27, Nr. (4.1.E) A1-119) 8 punktu 8.2. papunkčiu nurodyta nustatyti visuomenės sveikatos saugos ir teritorijos naudojimo reglamentus. Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai nurodyti aiškinamajame rašte ir brėžinyje; Visuomenės sveikatai poveikis nenumatomas, papildomi reglamentai visuomenės sveikatos saugai nenustatomi.		

3.3. URBANISTINIAI - ARCHITEKTŪRINIAI SPRENDINIAI

Šio detaliojo plano sprendiniais planuojama teritorija žemės sklype J. Janonio g. 25, Palangoje Planuojamos teritorijos plotas – apie 0.1204 ha.

Detalioju planu nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai, nekeičiant naudojimo būdo, nagrinėjama žemės sklypo padalinimo galimybė, numatoma optimali urbanistinė struktūra, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklus, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas; koreguojami Palangos miesto tarybos 2000 m. gegužės 25 d. sprendimo Nr. 32 I punktu patvirtinto Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano sprendiniai žemės sklype J.Janonio g. 25, Palangoje.

Detaliuoju planu nustatomi susisiekimo sistemos sprendiniai aprašomi aiškinamajame rašte (3.4. skyrius) ir sprendinių brėžiniuose (Pagrindinis brėžinys; Galimų teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis būdų schema).

Detaliuoju planu nustatomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai (žemės naudojimo paskirtis, būdas, užstatymo tankis, intensyvumas, tipas, leistinas pastatų aukštis ir kt.) pateikiami sprendinių konkretizavimo aiškinamajame rašte (3.2. skyrius) ir pagrindiniame brėžinyje.

Nustatyti papildomi *Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai, teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai (a)*, - aprašyti sprendinių konkretizavimo aiškinamajame rašte (3.2. skyrius) ir pagrindiniame brėžinyje.

Užstatymo reglamentai atitinka Statybos techninių reglamentų nuostatas, išlaikomi būtini priešgaisriniai bei sanitariniai atstumai.

3.4. TERITORIJOS APLINKOS TVARKYMO PROGRAMA

Gaisrinė sauga

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (patv. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312) rengiamu teritorijų planavimo dokumentu nurodoma, kad gaisrinė sauga bus užtikrinta remiantis priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos gelbėjimo komandų pajėgomis. Artimiausios esamos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos pajėgų padalinys - Klaipėdos apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, Palangos priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba, Druskininkų g. 13, 00149 Palanga, nuo planuojamos teritorijos nutolęs apie 1 km. Gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių gaisrų gesinimui patogus su planuojama teritorija besiribojančių esamų gatvių tinklas (J.Janonio g.).

Galimų išorės gaisrų gesinimui numatomas vanduo galės bus imamas iš artimiausių esamų (J. Janonio g., prie planuojamos teritorijos) priešgaisrinių hidrantų. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (priešgaisrinį atstumą). Konkretūs sprendiniai bus atliekami rengiant techninį projektą, gavus technines sąlygas.

Tolimesnis statinių projektavimas vykdomas pagal Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymais patvirtintus reikalavimus: - 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“; - 2011-02-22 įsakymas Nr.1-64 „Dėl gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklių patvirtinimo“, ir kitais teisės aktais.

Atliekos

Atliekos (pagal atskiras jų rūšis) bus kaupiamos konteineriuose, talpyklose ir pagal gyventojų sutartis su atliekų išvežėjais išvežamos į atliekų sąvartyną. Konteinerių ar talpyklų aikštelės turi būti padengtos vandeniui nelaidžia danga. Aikštelės paviršiaus nuolydis turi būti ne didesnis kaip 10 procentų. Atliekų tvarkymas vykdomas vadovaujantis *LR Atliekų tvarkymo įstatymu* Nr. VIII-787 (galiojančia aktualia redakcija).

Susisiekimo sistemos organizavimas, transporto srutai

Planuojama teritorija integruota į Palangos miesto susisiekimo tinklą. Į žemės sklypą J.Janonio g.25, Palangoje, patenkama esamu įvažiavimu iš Janonio g., kuri ribojasi su planuojama teritorija.

Pagal J.Janonio gatvės *gretimybėse parengtus teritorijų planavimo dokumentus*:

-Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimas žemės sklype J. Janonio g. 27, Palangoje (patv. 2017-08-08 Palangos m.sav.admin. direktoriaus įsakymu Nr. A1-274, registro Nr. T00079925),

-Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimas žemės sklype J. Janonio g. 31, Palangoje (patv. 2020-04-20 Palangos m.sav.admin. direktoriaus įsakymu Nr. A1-511, registro Nr. T00084650), J.Janonio gatvė buvo vertinama atsižvelgiant į „Palangos m. transporto organizavimo ir gatvių raudonųjų linijų spec. plano“ koncepciją (Palangos m.sav. tarybos 2015-05-28 spr. Nr. T2-166), kurioje J.Janonio gatvė buvo įvardijama kaip D kategorijos gatvė, RL=12m. -*Pažymėtina, kad "Palangos miesto transporto organizavimo ir gatvių raudonųjų linijų specialusis planas" nepatvirtintas (negaliojantis) ir neįregistruotas Teritorijų planavimo dokumentų registre. Šiuo metu specialiojo plano rengimo procedūros yra nutrauktos.

Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ J. Janonio gatvė gali būti priskiriama D kategorijai. Pagal minėtą STR 2.06.04:2014 minimalus atstumas tarp D kategorijos gatvės juostos raudonųjų linijų 12m, minimalus atstumas tarp įvažiavimų išvažiavimų nereglamentuojamas.

J. Janonio gatvė neturi patvirtintų ir tiksliai nustatytų gatvės juostos raudonųjų linijų. Rengiamu TPD, susisiekimo sistema prie planuojamos teritorijos vertinama tiek, kiek tai leidžia teritorijų planavimo dokumentai ir teisės aktai, **išlaikant esamą gatvių tinklą, gatvės juostos raudonosios linijos sutapatinamos su sklypų ribomis** (neprieštarauja STR 2.06.04:2014).

Rengiamu TPD išsaugoma esama susisiekimo sistema, bei patekimas į formuojamą žemės sklypą Nr.2 numatomas kelio servitutu (*brėžinyje zona SI.1*) per suformuotą žemės sklypą Nr.1. Susisiekimo sistema gali būti sprendžiama/tikslinama techninio projektavimo metu, vadovaujantis STR2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nuostatomis.

Automobilių statymo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Norminis automobilių stovėjimo vietų kiekis nustatomas įvertinant pastato poreikį techninio projekto rengimo metu. Galimas automobilių parkavimas pastatų tūriuose, sklypo ribose ant kietų dangų.

Įvertinant gretimybėje, Gintaro g. 36, Palangoje, esančią 18 vietų parkavimo aikštelę, projektuojant gyvenamąjį pastatą suformuotame sklype Nr.2, reikia vadovautis STR 2.06.04:2014, 123 punkto 32¹ lentele, ir 123.5 punkto reikalavimais, pagal kuriuos atstumas nuo atviro tipo automobilių saugyklų (123.5. ** atstumas matuojamas nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų dangos krašto <...>), kai automobilių skaičius iki 20 vnt., iki gyvenamosios paskirties pastatų (123.5. ** atstumas matuojamas <...> iki patalpų varstomų langų ir vėdinimo sistemos oro ėmimo angų;)) - 7 metrai.

Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje vyrauja veja, pavieniai vaismedžiai. Želdinių, atitinkančių saugotinių želdinių sąvoką, nėra.

Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu.

Planuojant priklausomuosius želdynus ir želdinius vadovautis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo nuostatomis. Inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose galimas apželdinimas tik žoliniais augalais, - Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatomis inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama sodinti ir auginti želdinius (išskyrus žolinius augalus). Vėjos korio danga ir vertikalūs apželdinimas neįskaičiuojama į želdynų plotą.

Planuojamas žemės sklypas patenka į *degraduoto gamtinio karkaso* teritoriją (S). (žr. 10.2pav. *Ištrauka iš Palangos miesto bendrojo plano sprendinių*). Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų 8 punkto reikalavimais „Perstatant, pertvarkant kompaktiškai užstatytas (pažeistas, stipriai pažeistas (degraduotas)) gamtinio karkaso teritorijas miestuose, miesteliuose, kitose urbanizuotose ar urbanizuojamose teritorijose, išsaugomi esami pavieniai medžiai ir (ar) jų grupės, želdiniai, kiti natūralūs paviršiai, užtikrinamas ne mažesnis už nustatytas normas atskirųjų ir priklausomųjų želdynų ploto įveisimas <...>“.

Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto gamtinio karkaso teritorijose Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose - 35%.

3.5. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Planuojama teritorija pajungta prie esamų bendramiestinių inžinerinių tinklų, - yra išvystytos elektros, ryšių, dujotiekių, vandentiekio tinklų ir buitinių nuotekų tinklų linijos. Į teritoriją patenka šilumotiekio tinklai. Lietaus nuotekų tinklai išsidėstę už planuojamos teritorijos ribų (esančios J.Janonio gatvės ribose).

Numatomas inžinerinių tinklų prisijungimas prie bendramiestinių tinklų, kuris vykdomas pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas technines sąlygas:

Vandentiekio, buitinių nuotekų ir lietaus nuotekų tinklai.

- *Geriamas vanduo* tiekiamas nuo esamų vandentiekio tinklų.
- *Buitinės nuotekos* nuvedamos į esamus buitinių nuotekų tinklus J.Janonio g.
- *Lietaus vandens nuotekos*: Surinktą nuo kietų dangų lietaus nuotekų vandenį nuvesti/prijungti į lietaus nuotekų kolektorių (esamą lietaus nuotekų surinkimo šulinį) esantį J.Janonio g.. Draudžiama jungti lietaus nuotekas į buitinių nuotekų tinklus. Lietaus vandens nuotekos tvarkomos vadovaujantis LR AM 2007-

04-02 įsakymu Nr. D1-193 patvirtintu Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu. Nepažeisti trečiųjų asmenų interesų rengiant planavimo dokumentus lietaus nuotekų surinkimui bei nuvedimui. Tinklus projektuojant laisvoje valstybinėje žemėje būtinas Nacionalinės žemės tarnybos sutikimas. Jungiantis prie privačių lietaus nuotekų tinklų būtinas tinklų savininkų sutikimas.

Į planuojamą teritoriją patenkantiems vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklams taikytini apribojimai (specialios žemės naudojimo sąlygos): 149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Elektros tinklai. Teritorijoje pajungta prie esamų elektros tinklų. Elektros tinklų apsaugos zonose vadovautis LR Elektros energetikos įstatymu, Elektros linijų apsaugos taisyklėmis, bei kitais galiojančiais teisės aktais. Rengiamu teritorijų planavimo dokumentu elektros tinklai neplanuojami. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas. Elektros tinklams taikytini apribojimai (specialiosios žemės naudojimo sąlygos) - 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Dujotiekis – Planuojama teritorija pajungta prie esamų dujotiekio tinklų. Rengiamu teritorijų planavimo dokumentu nauji dujotiekio tinklai neplanuojami. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas. Dujotiekio tinklams taikytini apribojimai (specialiosios žemės naudojimo sąlygos) - 109. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis). Dujotiekių tinklų apsaugos zonose vadovautis Gamtinių dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklėmis, bei kitais galiojančiais teisės aktais.

Ryšių tinklai – Planuojama teritorija pajungta prie esamų ryšių tinklų. Rengiamu teritorijų planavimo dokumentu kiti ryšių tinklai neplanuojami. Techninio ar darbo projekto ruošimui gauti naujas tinklų prisijungimo sąlygas. Telekomunikacijų tinklų apsaugos zonoje taikytini žemės panaudojimo apribojimai (specialios žemės naudojimo sąlygos) – 101. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Vadovautis Lietuvos Respublikos elektroninių ryšių įstatymu, elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklėmis, TELIA LIETUVA, AB išduotomis techninėmis sąlygomis. Telekomunikacijų tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei į gatvės važiuojamąją dalį. Priešingu atveju numatyti esamų telekomunikacijų tinklų ir įrengimų iškėlimo trasas, ir vietas. Numatyti reikiamas naujas telekomunikacijų trasas, einančias inžinerinių komunikacijų koridoriumi nuo artimiausio ryšių kabelių kanalų šulinio.

Pastatų šildymas. Planuojama teritorija patenka ir ribojasi su centralizuoto aprūpinimo šilumos zona (pagal Palangos miesto šilumos ūkio specialųjį planą). Į teritoriją patenka šilumotiekio tinklai. Vadovautis „Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų ir jų įrenginių apsaugos taisyklėmis“, „Šilumos tiekimo tinklų ir šilumos punktų įrengimo taisyklėmis“. Šilumotiekio tinklų apsaugos zonoje taikytini žemės panaudojimo apribojimai, nustatyti LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, - 148. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).

Prioritetinis šildymas – centralizuotas. Dėl planuojamoje teritorijoje planuojamų, rekonstruojamų, kapitališkai remontuojamų pastatų šilumos įrenginių prijungimo projektavimo sąlygų išdavimo kreiptis į UAB „Palangos šilumos tinklai“. Papildomai (kaip alternatyva) galimas šildymas ir dujomis, elektra, geoterminė energija, saulės energija ir/ar kitos netaršios kuro rūšys.

- Inžinerinių komunikacijų koridoriai numatomi už planuojamos teritorijos ribų - esamos J.Janonio gatvės juostų ribose.
- Inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama vykdyti statybos darbus, esant būtinumui, parengti inžinerinių tinklų perkėlimo projektą ir suderinti su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis.
- Esamų/pertvarkomų ir planuojamų inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose, inžinerinius tinklus eksploatuojančioms įmonėms teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, aptarnauti jas bei jomis naudotis suderinus darbus su žemės savininkais, galimas servitutų nustatymas. Vadovaujantis Civilinio kodekso (CK) 4.124 str. nustatyta tvarka servitutą gali nustatyti įstatymai, sandoriai ir teismo sprendimas, o įstatymo numatytais atvejais - administracinis aktas. Servitutai gali būti tikslinami/nustatomi/įregistruojami sandoriu techninių projektų rengimo metu, teisės aktų nustatyta tvarka arba kadastrinių matavimų metu. Servitutai nustatomi statomų, esamų bei perkeliamų inžinerinių tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose. Privačioje žemėje servitutai nustatomi sudarant atitinkamas sutartis su žemės savininkais, valstybės ar savivaldybės valdomoje žemėje servitutai nustatomi

administraciniu aktu. Visas sutarties sudarymo, jos įregistravimo ir kitas išlaidas dengia žemės savininkas arba kitas suinteresuotas asmuo.

- Planuojamo žemės sklypo sprendinių įgyvendinimui reikalingą inžinerinę infrastruktūrą žemės sklypo savininkai turi spręsti savo lėšomis.

3.6. SPRENDINIŲ ATITIKIMAS GALIOJANTIEMS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAMS

Šio detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja sekantiems galiojantiems (ruošiamiems) teritorinio planavimo dokumentams:

bendrujų planų:

Pagal Palangos miesto bendrąjį planą (patvirtintas Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T2-317) planuojama teritorija (J. Janonio g. 25, Palanga) patenka į **P8** kvartalo (modernizavimas) „**Intensyvaus užstatymo mišrios gyvenamosios teritorijos**“, su galimu „**Kurorto centro ir kurorto pacentrių**“ reglamentų taikymu (Miesto centro plėtros po 2015 metų teritorijoje). - Bendrojo plano sprendiniai, susieti su planuojama teritorija, aprašyti esamos būklės įvertinimo aiškinamajame rašte 1.8 p., bei byloje pateikiama ištrauka iš bendrojo plano.

Remiantis išdėstytomis Palangos miesto bendrojo plano nuostatomis, rengiamu detaliuoju planu, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo privalomieji reikalavimai atitinka BP sprendinių reikalavimus (žr. Aiškinamojo rašto dalį Nr. 3.2. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai).

specialiųjų planų:

- *Palangos miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas* (T00040735 (000252000538), 2012-02-23) (žr. 6 pav.). – esama vandentiekio linija J. Janonio gatve, esama buitinio nuotakyno linija Gintaro gatvėje ir Jūratės gatvėje.
- *Palangos I, II, III, Šventosios, Nemirsetos ir Palangos miesto nuotekų valymo įrenginių vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų specialusis planas* (T00046531 (000252000408), 2008-11-04) (žr. 5 pav.) - planuojama teritorija patenka į Palangos m. vandenviečių (I grupės) apsaugos zonų cheminės taršos apribojimo 3-iąją (b sektorius) apsaugos juostą. – numatomas apribojimas (120.) Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, 11 skirsnis).
- *Palangos miesto šilumos ūkio specialusis planas* (T00047066 (000252000441), 2009-12-18) (žr. 7 pav.). – Planuojama teritorija patenka ir ribojasi su centralizuoto aprūpinimo šilumos zona.
- *Palangos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas* (T00071344, 2014-05-13) (žr. 9 pav.). – planuojama teritorija patenka į I zoną-Urbanizuotos teritorijos; pozonio pavadinimas-Urbanizuotos ir planuojamos urbanizuoti teritorijos; galimi reklamos plotai - Labai maži (iki 1m²), Maži (nuo 1 iki 2.5m²), Vidutiniai (nuo 2.5 iki 10m²); Reklamos įrenginių aukštis – iki 3.00 m (galioja reklamos įrenginiams turintiems pamatą ir laikiniams reklamos įrenginiams. Iškaboms, tentams, skydams negalioja); Reklaminiai stendai įrengiami ant pastatų (išskyrus stogus, terasas), esamų gerbūvio elementų (suoliukai, šiukšliadėžės), ant prekybinių įrenginių (tentai, skėčiai, vitrinos). Galimas naujų reklaminių įrenginių įrengimas gavus įstatymų nustatyta tvarka leidimą išorinei reklamai. – vertinamas kaip gretimybė, rengiamo detaliojo plano sprendiniams įtakos neturi.
- *Laikinių statinių ir prekybos įrenginių vietų išdėstymo Palangos mieste specialusis planas* (T00077701, 2016-01-06) (8 pav.). Planuojama teritorija patenka į Vidutinio potencialo zoną, - vertinama kaip gretimybė, teritorijų planavimo dokumento sprendinių neįtakoja.
- *Palangos miesto istorinės dalies (unikalus KVR kodas 12613, buvęs kodas U2) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas* (patvirtintas 2016 04 11 Lietuvos Respublikos kultūros ministro įsakymu Nr. IV-309); - planuojama teritorija patenka į vizualinės apsaugos pozonio **V2** teritoriją (Teritorija, ribojama Jūratės, Maironio, Gintaro, Ganyklų, Malūno gatvių, toliau kadastrinių sklypų ribomis iki VI. Jurgučio mokyklos) (žr. ištrauką iš minėto SP (4 pav.)). Teritorijoje numatytas maksimalus leistinas statinių aukštis: ≤5a./ ≤16m. (Pastaba. Ši nuostata netaikoma esamiems, viršijantiems aukščio reglamentą, pastatams, taip pat pastatams, kuriems iki šio plano patvirtinimo teisės aktų nustatyta tvarka išduoti statybą leidžiantys dokumentai). Dalis vizualinės apsaugos pozonio teritorijos patenka į kultūros paminklo Palangos senjojo miesto vietos (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 17139) teritorija, - į

kurią patenka ir žemės sklypas J. Janonio g. 25, Palangoje. Numatyti sprendiniai neprieštaruoja specialiojo plano vizualinės apsaugos pozoniui (V2) nustatytiems tvarkymo principams ir reikalavimams.

Detaliųjų planų:

- *Palangos miesto centrinės dalies detalusis planas* (Palangos m. tarybos 2000-05-25 sprendimas Nr. 32) (11 pav.). Planuojama teritorija patenka į pažymėtą Mažaaukštę gyvenamąją teritoriją, sklypas Nr. 7, kvartale Nr. U50. Detaliojo plano sprendiniai, susieti su planuojama teritorija, aprašyti esamos būklės įvertinimo aiškinamajame rašte 1.1 p., bei byloje pateikiama ištrauka iš detaliojo plano. - **Rengiamu TPD koreguojami šio detaliojo plano sprendiniai planuojamoje teritorijoje.** Išsaugojamas esamas gatvių tinklas, numatomi servitutai, bei maksimaliai išsaugomi želdiniai. Nustatyti reglamentai aprašyti sprendinių konkretizavimo aiškinamajame rašte.
- *Palangos miesto centrinės dalies detaliojo plano koregavimas žemės sklype J. Janonio g. 27, Palangoje* (patv. Palangos m. sav. administracijos direktoriaus 2017-03-08 d. įsakymu Nr. A1-274, reg. Nr. T00079925). – Pateikiama ištrauka ir aprašyta esamos būklės įvertinimo aiškinamojo rašto urbanistinės analizės dalyje, vertinama kaip gretimybė, atsižvelgiama pasirenkant nustatomus reglamentus planuojamoje teritorijoje.
- *Teritorijos prie Vytauto g. 112 ir gretimos teritorijos prie Jūratės gatvės, Palangoje, detalusis planas* (patv. Palangos m. sav. tarybos 2018-02-15 d. spr. Nr. T2-25, reg. Nr. T00081567). – Pateikiama ištrauka ir aprašyta esamos būklės įvertinimo aiškinamojo rašto urbanistinės analizės dalyje, vertinama kaip gretimybė.

3.7. TERITORIJOS APSAUGOS SVARBIAUSIOS KRYPTYS

Ūkinė veikla planuojamoje teritorijoje reguliuojama Aplinkos apsaugos įstatymais. Įvertinus planuojamos teritorijos urbanistinę situaciją, gretimų žemės sklypų paskirtį, planuojamą ūkinės veiklos pobūdį projektuojamuose žemės sklypuose, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatyta ūkinė veikla, vykdoma laikantis nustatytų urbanistinių apribojimų, planuojamai teritorijai galiojančių aplinkos apsaugos, higienos, projektavimo ir statybos normatyvinių dokumentų reikalavimų, neturės neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms. Detaliojo plano sprendiniai nenustato papildomų apribojimų gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai.

Visuomenės sveikata. Vykdoma ūkinė veikla trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygų nepablogins. Gerinama aplinka - planuojama veikla sudarys ilgalaikį teigiamą poveikį estetiniam vaizdui. Numatomas apželdinimas, kietųjų dangų įrengimas, teritorijos apšvietimas. Naujai statomi namai ir /ar rekonstruojami esami pastatai neturės neigiamos įtakos gretimuose sklypuose esančių statinių insoliacijai – detalajame plane išlaikomi norminiai atstumai tarp statinių, tarp statinių ir gretimų sklypo ribų, nebus pabloginta gretimybėse esančių statinių techninė būklė. Vykdoma ūkinė veikla neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai ir gyventojų sveikatai, gyventojų saugai, susisiekimui, nelaimingų atsitikimų rizikai, sveikatos priežiūrai ir socialinių paslaugų prieinamumui, gyventojų ir darbuotojų elgsenos ir gyvensenos veiksniams (tiriamų visuomenės grupių mitybos įpročiams, žalingiems įpročiams), vandens ir maisto kokybei neturės.

Kraštovaizdis. Įtaka neutrali, dėl esamo susiformavusio užstatymo. Planuojamas pastatas savo tūriu turėtų darniai įsikomponuoti į aplinką. Tinkamai sutvarkius aplinką kraštovaizdis pagyvės.

Gyvūnijų apsauga. Planuojamoje teritorijoje paukščių ir gyvūnų kolonijų bei migracijų kelių nėra. Planuojamos ūkinės veiklos poveikis gyvūnijai numatomas kaip neutralus.

Aplinkos kokybės ir higieninės būklės. Galima nežymi oro tarša, triukšmo padidėjimas dėl suintensyvėjusio autotransporto srauto, tačiau nurodoma, kad triukšmo ribiniai dydžiai nebus viršijami. Automobilių stovėjimo vietos įrengiamos planuojamoje teritorijoje formuojamų / esamų sklypų ribose ant kietųjų dangų, arba pastatų tūryje. Kitos fizinės taršos rūšys: elektromagnetinė spinduliuotė, jonizuojančioji spinduliuotė – planuojamoje teritorijoje nėra aktualios ir nėra būdingos planuojamai

ūkinei veiklai. Inžinerinių tinklų ir statinių statybos ruože nuimamas augalinis sluoksnis, sukraunamas laikino saugojimo vietoje ir vėliau panaudojamas.

Aplinkos biologinės taršos aspektas planuojamoje ir gretimose teritorijose nėra aktualus. Nėra potencialių biologinės taršos objektų, gerai išvystyta inžinerinė infrastruktūra. Pastatų vidaus vandentiekio ir nuotekų šalinimo sistemos planuojamos prijungti prie centralizuotų miesto tinklų.

Cheminės taršos aspektas nėra aktualus. Detaliajame plane cheminė tarša nenumatoma. Tarši ir triukšminga veikla negalima.

Atliekos. Atliekų tvarkymas vykdomas vadovaujantis LR *Atliekų tvarkymo įstatymu* Nr. VIII-787, 1998-06-16 (Žin., 1998-07-08, Nr. 61-1726, galiojančia aktualia redakcija) ir Palangos miesto nustatyta atliekų šalinimo tvarka.

Triukšmas. Apšvietimas. Mikroklimatas. Planuojamoje teritorijoje galimas triukšmo padidėjimas statybos darbų metu dėl ten veikiančių statybinių mechanizmų. Tačiau tai tik laikinas ir lokalus fizinės taršos šaltinis. Statybos darbus rekomenduojama vykdyti darbo dienomis nuo 8 iki 17 val. Projektuojant pastatus triukšmo lygis turi atitikti *HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“*. Apšvietumas projektuojamas vadovaujantis *HN 98:2000 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“*, *STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“*. Patalpų temperatūrų vertės šildymo sezonui projektuojamos pagal *HN 42:2009 „Gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų patalpų mikroklimatas“*. Patalpų vėdinimas projektuojamas pagal *STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“*.

Higienos normose nurodytų parametrų prisilaikymas turi būti sprendžiamas techninių projektų metu. Pastatų naujai statybai ir apdailai naudojamos medžiagos turi turėti LR Sveikatos apsaugos ministerijos išduotus atitikties sertifikatus. Atliekant statybos darbus poveikis aplinkai ir trečiųjų asmenų interesams nenumatomas.

Apsaugos zonos. Planuojamos teritorijos gretimybėse pavojingų objektų, turinčių poveikį planuojamai aplinkai ir gyventojų sveikatai bei detaliojo plano sprendiniams nėra. Kiti apribojimai nustatyti pagal „LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą“, - pateikiami sprendinių konkretizavimo aiškinamajame rašte (3.2. skyrius) ir pagrindiniame brėžinyje.

Paveldosauga. Rengiamo teritorijų planavimo dokumento sprendiniai paveldosauginiu atžvilgiu kenksmingos įtakos neturės ir kultūros vertybių (Palangos miesto istorinės dalies (12613) vizualinio apsaugos pozonio, ir Palangos senojo miesto vietos (17139) teritorijos) naudojimo sąlygų nepablogins. Numatomi sprendiniai užtikrinantys kultūros paveldo objektų vertingųjų savybių išsaugojimą aprašyti aiškinamajame rašte (3.2. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai/ Papildomi reikalavimai (b – gamtos, saugomų teritorijų ir kultūros paveldo apsauga)).

Numatomi sprendiniai neprieštarauja *Palangos miesto istorinės dalies* (unikalus KVR kodas 12613, buvęs kodas U2) *nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano* (patvirtintas 2016 04 11 Lietuvos Respublikos kultūros ministro įsakymu Nr. ĮV-309) , V2 – vizualinės apsaugos pozonio nustatytiems tvarkymo principams ir reikalavimams.

Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas
Projekto vadovas	Rimvydas Grikšas	A 951	
Architektė	Ermina Muižytė	TPV 0070	